



Afgjort den 30. november 2023

53

Transportministeriet. København, den 22. november 2023.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår kontrakt med Ejendomsselskabet CMØ 4 A/S og Projektselskabet CMØ A/S om et skræddersyet privat lejemål til brug for Sydøstjyllands Politi på Chr. M. Østergaards Vej 4 og 4a samt Kollegievænget 14, 8700 Horsens.

Kontrakten medfører binding på 12 år inkl. opsigelsesperiode og en samlet lejeforpligtelse i uopsigelsesperioden på 171,2 mio. kr. (2023-priser) inkl. driftsudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen i den samlede bindingsperiode.

De forventede årlige udgifter til husleje mv. på 14,3 mio. kr. (2023-priser) afholdes af Rigspolitiet af de på finansloven opførte bevillinger på § 11.23.01. *Politiet og den lokale anklagemyndighed m.v.*

- b. Sydøstjyllands Politi har bedt Bygningsstyrelsen om at bistå politiet i forbindelse med etableringen af en ny hovedpolitistation i Horsens. Sydøstjyllands Politi ønsker en ny hovedpolitistation grundet pladmangel på den eksisterende hovedpolitistation, behov for opgradering af en række faciliteter – herunder særligt en ny vagtcentral, mangelfulde udenomsarealer ved den nuværende beliggenhed og bedre muligheder for udrykning ud af bymidten i Horsens.

Totaløkonomi

På baggrund af en samlet vurdering af beliggenhed, tid, økonomi, mulig indretning, sikkerhedsaspekter mv. er valget faldet på Chr. M. Østergaards Vej 4 og 4a samt Kollegievænget 14, 8700 Horsens, der kan rumme politiets behov til indretning både inde og ude med en beliggenhed, der er både bynær og samtidig giver bedre mulighed for udrykning ud af bymidten.

Det fremtidige lejemål

Lejemålet er et privat skræddersyet lejemål på Chr. M. Østergaards Vej 4 og 4a samt Kollegievænget 14, 8700 Horsens. Lejemålet omfatter 15.405 m² med 285 p-pladser, som nyistandsættes og ombygges efter politiets krav.

Ikrafttrædelse/overtagelse er foreløbigt fastsat til 32 måneder efter de bevilgende myndigheders godkendelse. Udlejer er berettiget til med 14 måneders varsel at fremrykke ikrafttrædelsestidspunktet med op til 6 måneder.

Bygningsstyrelsen og Ejendomsselskabet CMØ 4 A/S og Projektselskabet CMØ A/S har underskrevet en lejekontrakt samt leverancekontrakt, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse.

Det er Bygningsstyrelsens vurdering, at forhandlingerne har resulteret i tilfredsstillende og markedskonforme vilkår for et lejemål af denne karakter og særlige anvendelse.

Der knytter sig følgende hovedvilkår til aftalen om lejemålet (2023 priser, ekskl. moms):

- Årlig leje på i alt 9,3 mio. kr. ekskl. drift og forbrug mv. Lejen reguleres en gang årligt pr. 1. januar i henhold til nettoprisindekset, dog min. 2,5 pct. og maksimum 5 pct. af foregående års leje, første gang pr. 1. januar 2025.
- Lejen er fastsat på baggrund af et samlet ombygningsprojekt. Hvis lejer aktivt ønsker at foretage besparelser, beregnes en evt. lejebesparelse som 5 pct. af den samlede omkostningsbesparelse årligt. Ombygningsbesparelser kan anvendes på tilvalg/ændringer. Hvis lejer derimod ønsker at foretage fordyrende tiltag, skal lejer afholde overskridelsen kontant.
- Lejen er gensidigt fredet mod markedslejeregulering i 11 år fra ikrafttrædelsen.
- Der indføres 11 års uopsigelighed fra overtagelse. For udlejer er uopsigeligheden 22 år. Herefter gælder for begge parter 12 måneders opsigelsesvarsel.
- Lejemålet skal mindst opfylde energimærke B ved ikrafttrædelse.
- Forsinkes byggeriet, ifalder udlejer bod, medmindre forsinkelsen kan tilskrives lejer.
- Bygningsstyrelsen tillægges forkøbsret til ejendommen.
- Lejekontrakten er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse og af indgåelse af leverancekontrakt. Leverancekontrakten indeholder formelle vilkår for udlejers gennemførelse af udbuddet og har bl.a. til formål at regulere forholdene i tilfælde af klage over udbuddet.

Såfremt nærværende aktstykke ikke er godkendt inden 31. december 2023, bortfalder aftalerne i sin helhed.

Omkostninger til evt. særinstallationer, særindretninger, flytning mv. afholdes af Rigspolitiet på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

De forventede årlige udgifter til husleje samt drifts- og forbrugsudgifter på 14,3 mio. kr. (2023-priser) afholdes af Rigspolitiet af de på finansloven opførte bevillinger på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed m.v.

Det er Justitsministeriets vurdering, at Rigspolitiet er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af lejeaftalerne.

I tabel 1 nedenfor er opstillet de økonomiske forpligtelser tilknyttet kontrakterne ved hhv. den eksisterende hovedpolitistation og den projekterede hovedpolitistation.

Tabel 1: Forventede årlige omkostninger, før- og efterscenarie

2023-priser	Nuværende lejemål	Fremtidigt lejemål
Leje (mio. kr.)	9,1	9,3

Drift inkl. administrationsbidrag til BYGST) (mio. kr.)	1,1	1,1
Anslåede udgifter til el, vand og varme ¹⁾ (mio. kr.)	2,3	3,9
I alt (mio. kr.)	12,5	14,3
M2	9.031	15.405
Kr. pr. m2	1.384,5	926,3

Note 1: Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug.

c. Dispositionen forelægges, da lejemålet har en uopsigelighed på mere end 10 år, og den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør mere end 40 mio. kr., jf. Budgetvejledningens pkt. 2.7.4.3 Dispositionen forelægges med henblik på at indgå endelig aftale og godkendelse inden 1. januar 2024, så genforhandling undgås.

d. -

e. På baggrund af ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår kontrakt med Ejendomsselskabet CMØ 4 A/S og Projektselskabet CMØ A/S om et skræddersyet privat lejemål til brug for Sydøstjyllands Politi på Chr. M. Østergaards Vej 4 og 4a samt Kollegievænget 14, 8700 Horsens.

Kontrakten medfører binding på 12 år inkl. opsigelsesperiode og en samlet lejeforpligtelse i uopsigelighedsperioden på 171,2 mio. kr. (2023-priser) inkl. driftsudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen i den samlede bindingsperiode.

De forventede årlige udgifter til husleje mv. på 14,3 mio. kr. (2023-priser) afholdes af Rigspolitiet af de på finansloven opførte bevillinger på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed m.v.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København , den 22. november 2023

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 30-11-2023